

CAS DE MOURS-SAINT-EUSEBE

CONTEXTE

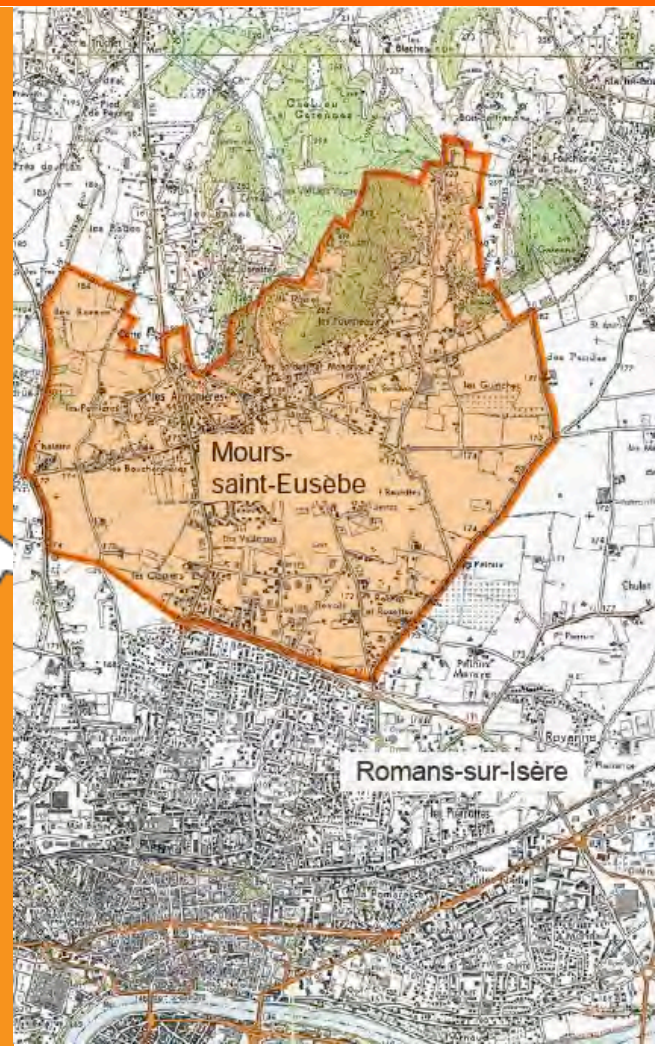
Commune de la Drôme

Communauté d'agglomération du
Pays de Romans

2 603 habitants (2010)

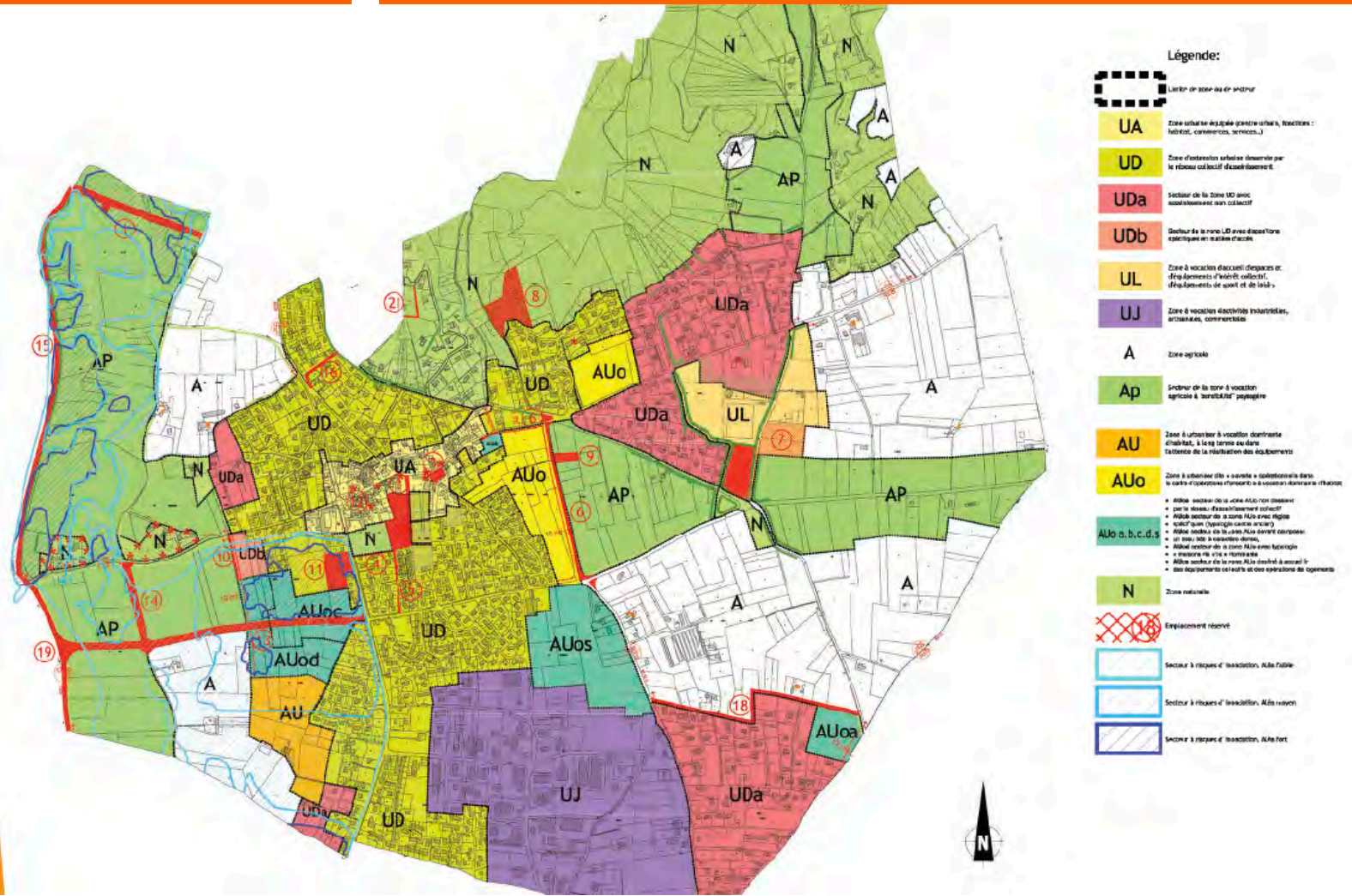
530 Ha

à 3 Km du PNR du Vercors



CAS DE MOURS-SAINT-EUSEBE

PLU de la commune



CAS DE MOURS-SAINT-EUSEBE

Secteurs à programmes de construction importants

ZONES CONCERNEES

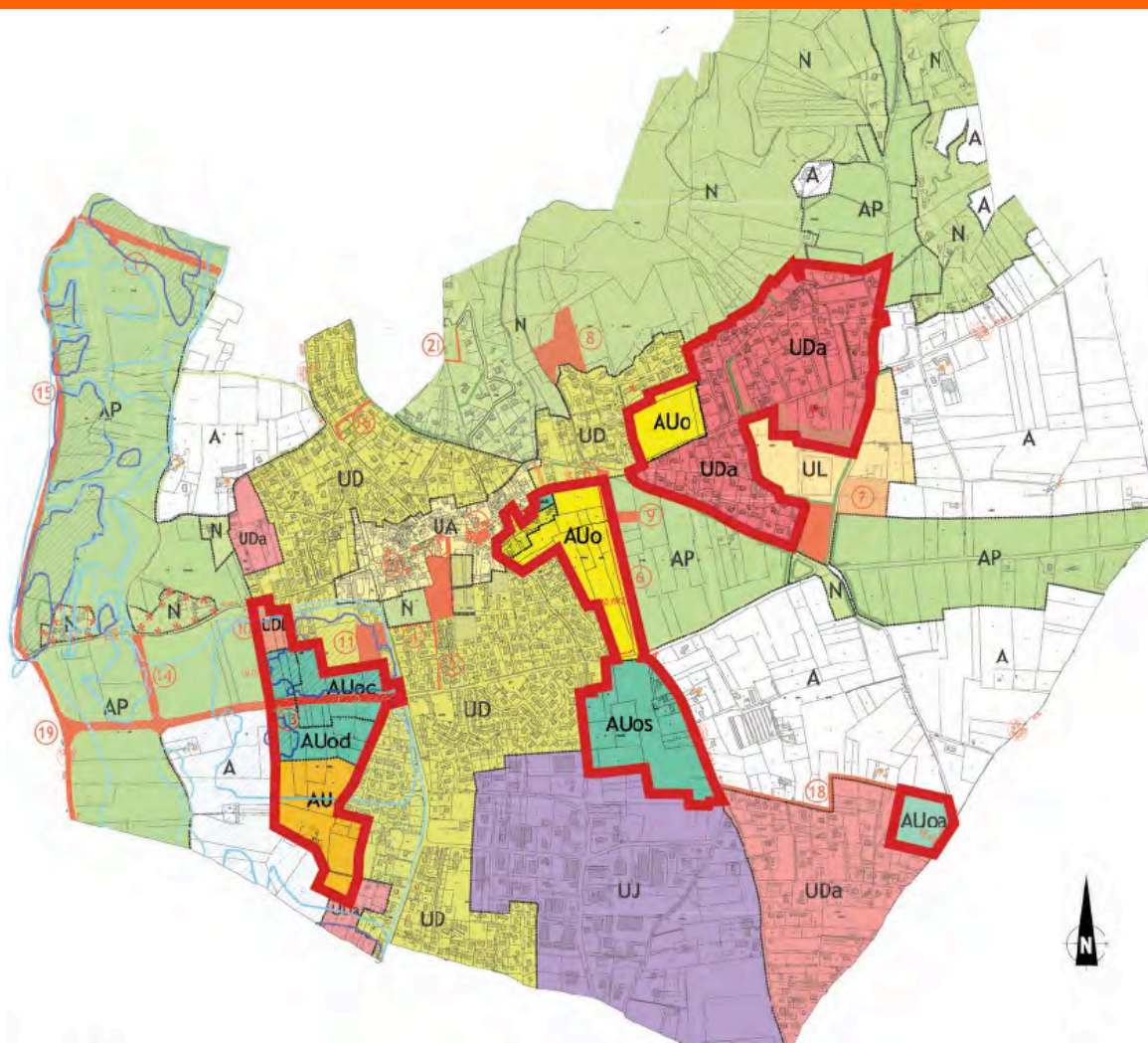
UDa = déjà bâtie avec
assainissement non collectif

UDb = déjà bâtie avec
dispositions spécifiques en
matières d'accès

AU = non bâtie à vocation
d'habitat à long terme, non
desservie

AUo = non bâtie à urbaniser
opérationnelle sous forme
d'opération d'ensemble (vocation
principale d'habitat)

AUoa,b,c,d,s = variantes AUo



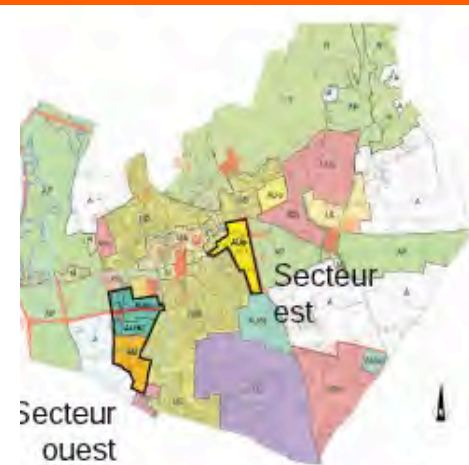
CAS DE MOURS-SAINT-EUSEBE

La démarche

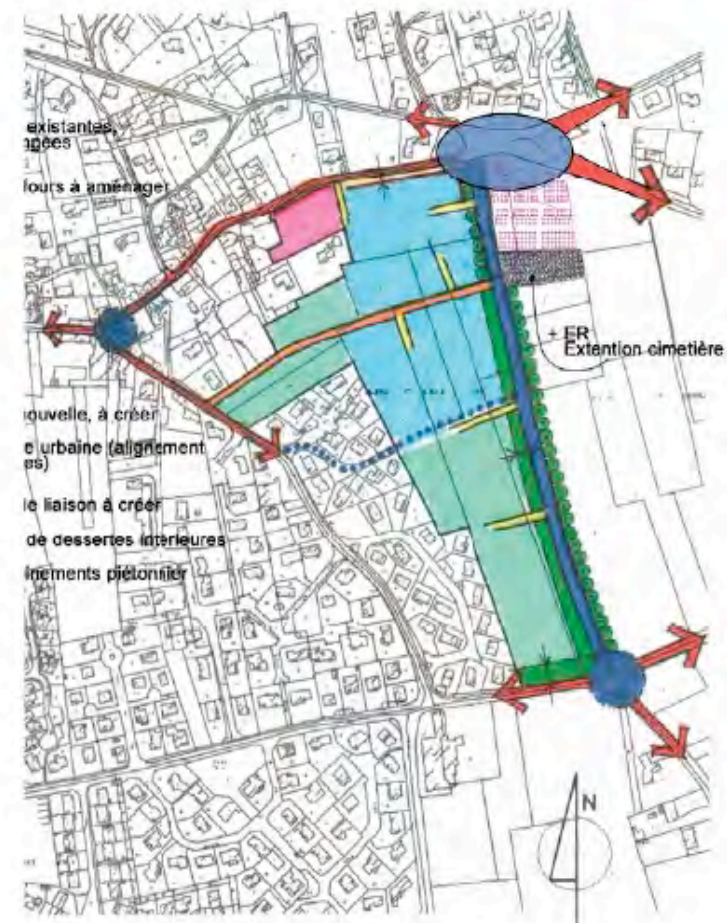
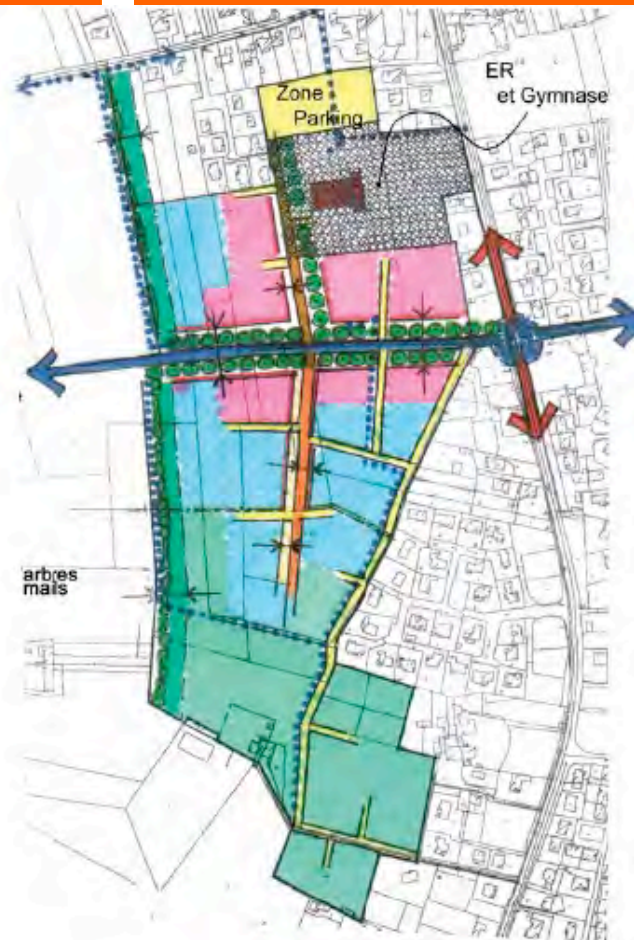
- Définir le programme de constructions
- analyser la capacité des équipements existants (VRD mais aussi école...)
- préciser le programme et le coût des équipements nécessaires pour répondre aux besoins de l'urbanisation projetée
- choisir l'outil de financement de ces équipements publics
- modifier si besoin le document d'urbanisme :
 - aller vers une densité plus forte (pour davantage de recettes)
 - redéfinir le phasage d'ouverture à l'urbanisation (pour des dépenses plus échelonnées dans le temps)

CAS DE MOURS-SAINT-EUSEBE

2 principaux secteurs à urbaniser : les OAP



OAP = Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce du PLU obligatoire pour les zones à urbaniser)



R0 à R+1



R+1 "maisons de ville"



R+1 à R+2, semi-collectifs

CAS DE MOURS-SAINT-EUSEBE

Les études préopérationnelles

secteur ouest

> 184 logements sur 8,4 ha soit 22 logts/ha
 76 logts collectifs,
 43 logts individuels groupés,
 65 logts individuels
 + 1 superette



réseaux humides
assainissement



Source : étude cabinet BEAUR

secteur est

> 132 logements sur 6,3 ha soit 21 logts/ha
 33 logts collectifs,
 40 logts individuels groupés,
 60 logts individuels



secteur ouest

> 184 logements sur 8,4 ha soit 22 logts/ha

76 logts collectifs,

43 logts individuels groupés,

65 logts individuels

+ 1 superette



réseaux humides
assainissement



Source : étude cabinet BEAUR

secteur est

> 132 logements sur 6,3 ha soit 21 logts/ha

33 logts collectifs,

40 logts individuels groupés,

60 logts individuels



CAS DE MOURS-SAINT-EUSEBE

Secteur ouest : calcul des participations



	Coût total HT
Barreau est-ouest	1 387 944 €
Desserte supérette	427 337 €
Liaison RD 608a	652 215 €
Barreau ouest tranche 2	412 241 €
Barreau ouest tranche 3	1 433 973 €
xxx	
Total travaux infrastructures	4 313 710 €
Divers et imprévus 10% inclus	
Etudes	
Etude de faisabilité + AVP	4 900 €
Dossier Participations d'urbanisme	2 450 €
Maîtrise d'oeuvre, urbanisme et bornage (8%)	331 796 €
CSPS	30 196 €
Etudes de sols	5 000 €
Dossier Loi sur l'Eau	15 000 €
Relevé topographique	5 000 €
France Telecom ingenierie	9 500 €
Etude exploratoire ERDF /SDED	2 000 €
Publicité	20 000 €
Total Etudes	425 842 €
Autres travaux	
Dévolement / desserte / renforcement (ERDF)	100 000 €
Desserte GRDF	
Foncier (assiette des voiries)	756 000 €
37 800 m ² à 20 €	
Frais financiers	215 000 €
Total Général HT	5 810 552 €

Coût net	Dépenses imputables		Part commune
	Part	Montant	
1 387 944 €	80%	1 110 355 €	227 589 €
427 337 €	60%	256 402 €	170 935 €
652 215 €	60%	391 329 €	260 886 €
412 241 €	85%	350 405 €	61 836 €
1 433 973 €	85%	1 218 877 €	215 096 €
	1%		
4 313 710 €	77%	3 327 368 €	986 342 €
4 900 €	77%	3 773 €	1 127 €
2 450 €	100%	2 450 €	
331 796 €	77%	255 483 €	76 313 €
30 196 €	77%	23 251 €	6 945 €
5 000 €	77%	3 850 €	1 150 €
15 000 €	77%	11 550 €	3 450 €
5 000 €	77%	3 850 €	1 150 €
9 500 €	77%	7 315 €	2 185 €
2 000 €	77%	1 540 €	460 €
20 000 €	77%	15 400 €	4 600 €
425 842 €		328 462 €	97 380 €
60 000* €	77%	46 200 €	13 800 €
	77%		
756 000 €	77%	582 120 €	173 880 €
215 000 €	77%	165 550 €	49 450 €
5 770 552* €		4 449 700 €	1 320 852 €

Répartition entre dépenses imputables et part communale

77%

23%

Extension école (travaux + études)	1 000 000 €
------------------------------------	-------------

1 000 000 €	1%	10 000 €	990 000 €
-------------	----	----------	-----------

Total avec école 6 810 552 €

6 770 552 €

4 459 700 € 2 310 852 €

	Coût total HT	Coût net	Dépenses imputables		Part commune
			Part	Montant	
Barreau est-ouest	1 387 944 €	1 387 944 €	80%	1 110 355 €	227 589 €
Desserte supérette	427 337 €	427 337 €	60%	256 402 €	170 935 €
Liaison RD 608a	652 215 €	652 215 €	60%	391 329 €	260 886 €
Barreau ouest tranche 2	412 241 €	412 241 €	85%	350 405 €	61 836 €
Barreau ouest tranche 3	1 433 973 €	1 433 973	85%	1 218 877 €	215 096 €
xxx			1%		
Total travaux infrastructures	4 313 710 €	4 313 710 €	77%	3 327 368 €	986 342 €
Divers et imprévus 10% inclus					
Etudes					
Etude de faisabilité + AVP	4 900 €	4 900 €	77%	3 773 €	1 127 €
Dossier Participations d'urbanisme	2 450 €	2 450 €	100%	2 450 €	
Maîtrise d'oeuvre, urbanisme et bornage (8%)	331 796 €	331 796 €	77%	255 483 €	76 313 €
CSPS	30 196 €	30 196 €	77%	23 251 €	6 945 €
Etudes de sols	5 000 €	5 000 €	77%	3 850 €	1 150 €
Dossier Loi sur l'Eau	15 000 €	15 000 €	77%	11 550 €	3 450 €
Relevé topographique	5 000 €	5 000 €	77%	3 850 €	1 150 €
France Telecom ingenierie	9 500 €	9 500 €	77%	7 315 €	2 185 €
Etude exploratoire ERDF /SDED	2 000 €	2 000 €	77%	1 540 €	460 €
Publicité	20 000 €	20 000 €	77%	15 400 €	4 600 €
Total Etudes	425 842 €	425 842 €		328 462 €	97 380 €
Autres travaux					
Dévoisement / desserte / renforcement (ERDF)	100 000 €	60 000* €	77%	46 200 €	13 800 €
Desserte GRDF			77%		
Foncier (assiette des voiries)	756 000 €	756 000 €	77%	582 120 €	173 880 €
37 800 m² à 20 €					
Frais financiers	215 000 €	215 000 €	77%	165 550 €	49 450 €
Total Général HT	5 810 552 €	5 770 552* €		4 449 700 €	1 320 852 €
Répartition entre dépenses imputables et part communale					
			77%		23%
Extension école (travaux + études)	1 000 000 €	1 000 000 €	1%	10 000 €	990 000 €
Total avec école	6 810 552 €	6 770 552 €		4 459 700 €	2 310 852 €

CAS DE MOURS-SAINT-EUSEBE

Secteur ouest : calcul de la TA

TA =**ASSIETTE****X****TAUX**surface de planchers
nouvelle définition**X**valeur forfaitaire
660 €*
(*révisable annuellement)délibéré
par la commune**Calcul de l'assiette secteur ouest**

184 logements dont 5 PLAI, 30 logements aidés et 149 logements non aidés

1 local commercial de 1000 m2

CAS DE MOURS-SAINT-EUSEBE

Secteur ouest : calcul de la TA

TA =**ASSIETTE****X****TAUX**surface de planchers
nouvelle définition**X**valeur forfaitaire
660 €*
(*révisable annuellement)délibéré
par la commune**Calcul de l'assiette secteur ouest**

184 logements dont 5 PLAI, 30 logements aidés et 149 logements non aidés
1 local commercial de 1000 m²

5 PLAI	> 5 x 0	} 7 613 000 €
30 logts aidés	> 30 x [(90 m ² x 330 €)]	
149 non aidés	> 149 x [(100 m ² x 330 €)] + [(15 m ² x 660 €)]	
1 local com	> 1000 m ² x 330 €	

Calcul du taux théorique de TA nécessaire pour couvrir les dépenses imputables:
(4 450 000 / 7 613 000) x 100 = 58,45 %

Avec taux à 20 % ► TA = 7 613 000 € x 0,2 = 1 522 600 €

A comparer à un montant de dépenses imputables = 4 450 000 €

CAS DE MOURS-SAINT-EUSEBE

Les enjeux de la commune

En résumé, sur le secteur ouest d'urbanisation future :

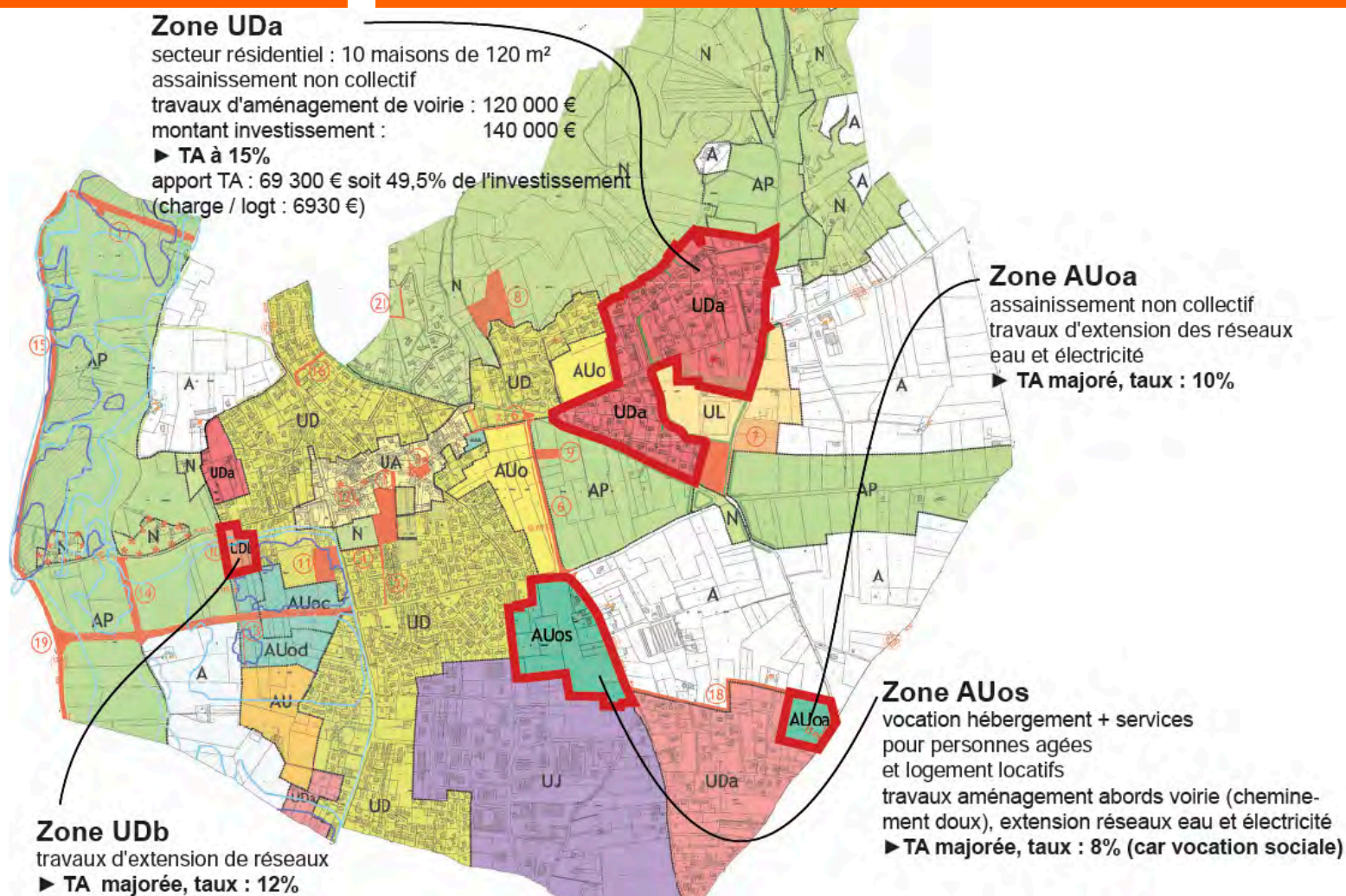
- une TA majorée représente 1 522 000 € (8 275 €/logt)
- les participations PUP espérées représentent 4 450 000 € (24 000 €/logt) soit 3 fois plus

Dans le second cas la charge à supporter par logement est 3 fois plus forte, la commune :

- négocie avec le(s) opérateur(s) sur signature PUP
- délibère sur TA majorée
- lance une modification de son PLU pour :
 - la traduction du projet en Orientation d'Aménagement et de Programmation /OAP
 - la détermination d'un nouveau phasage de l'ouverture à l'urbanisation

CAS DE MOURS-SAINT-EUSEBE

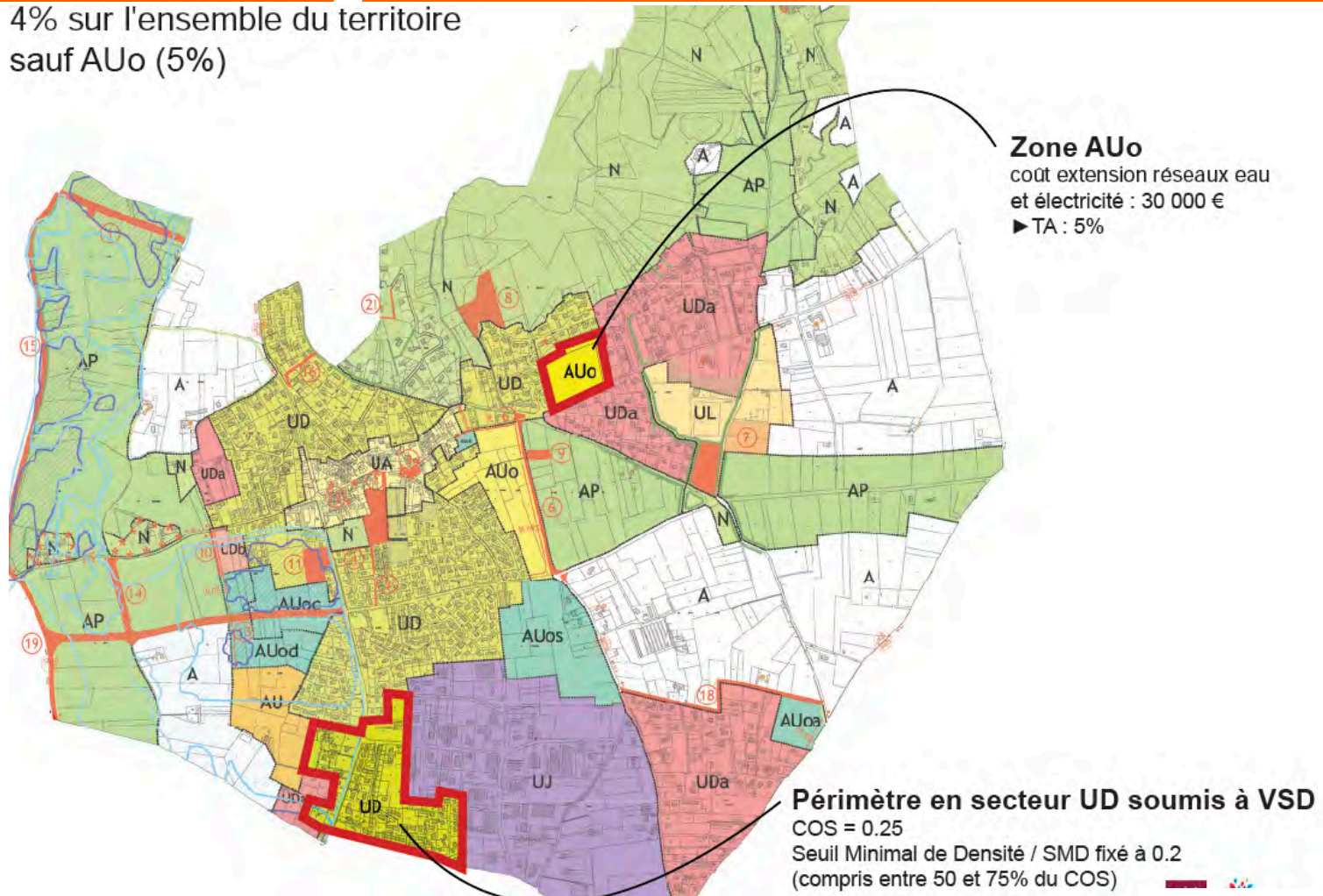
Les secteurs à TA majorée



CAS DE MOURS-SAINT-EUSEBE

Sur le reste du territoire : TA non majorée

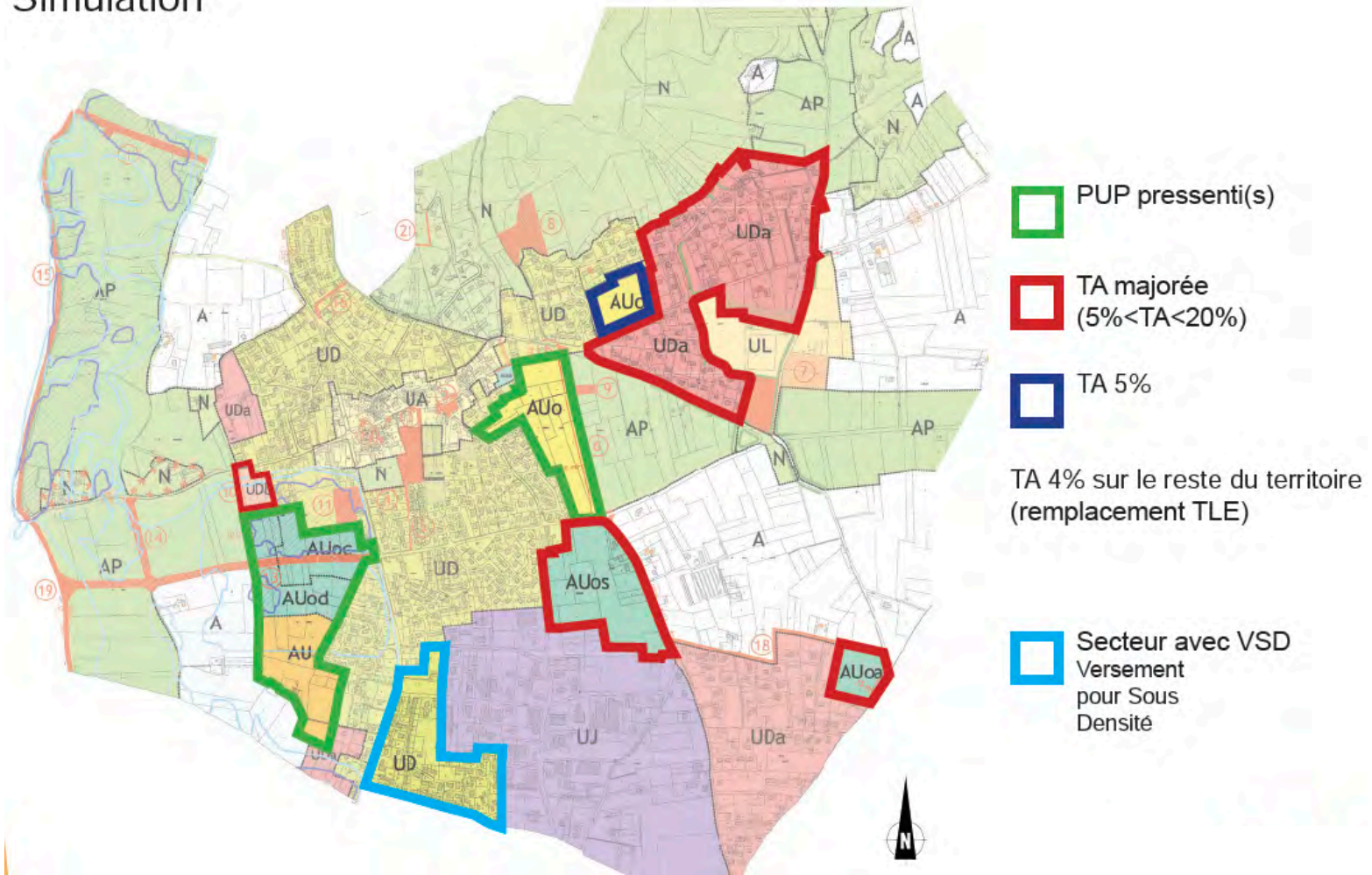
4% sur l'ensemble du territoire
sauf AUo (5%)



CAS DE MOURS-SAINT-EUSEBE

Sectorisation de la TA et autres outils de financement

Simulation





CAUE27



Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement
de l'Eure



Cycle de formation PLU, MODE D'EMPLOI
THEME 3 – Fiscalité de l'aménagement – 04 avril 2013

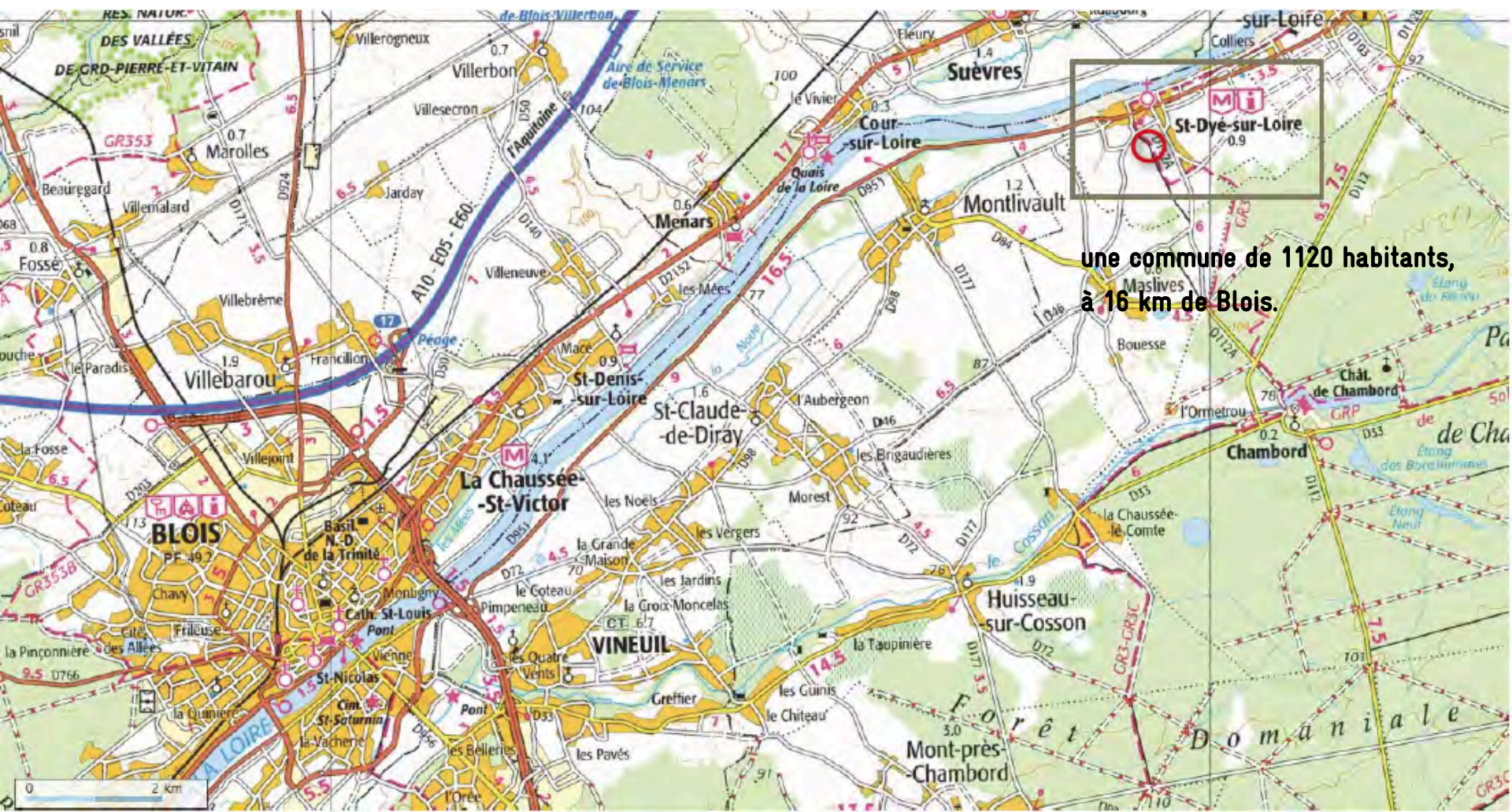
CAS DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE (41) : Urbanisation du secteur de « La Couture »

Communauté d'Agglomération Seine Eure

CAS DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE

Comment urbaniser le secteur de « la Couture » à Saint Dyé sur Loire ?

CAS DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE



une commune de 1120 habitants,
à 16 km de Blois.

CAS DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE

Au sud du bourg, un secteur
de 9 ha classé en zone AU
stricte au PLU :

- pas de règlement,
- pas d'Orientation
d'aménagement,
- condition d'ouverture à
l'urbanisation / modification
du PLU et aménagement
d'ensemble



CAS DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE

Un secteur de 9 ha soit l'emprise du bourg ancien

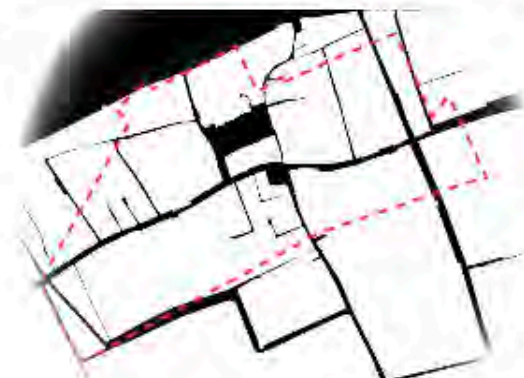
Bâti



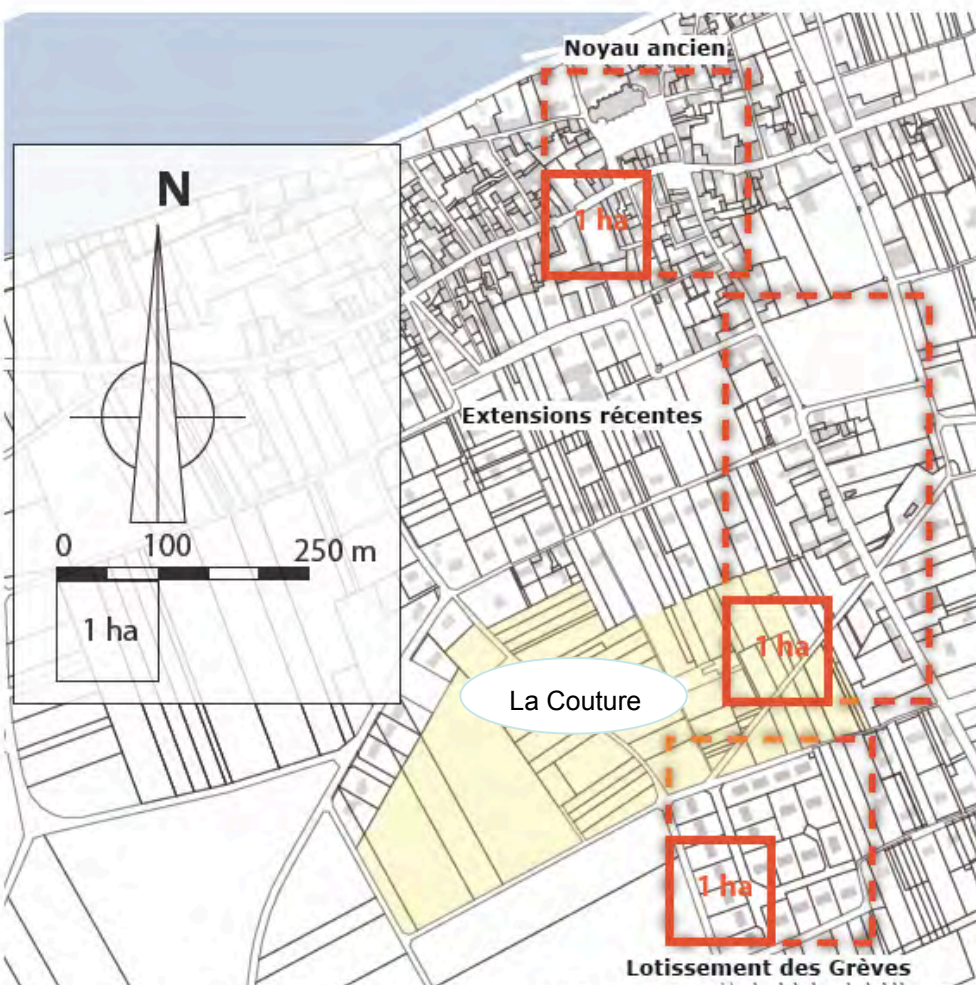
Parcellaire



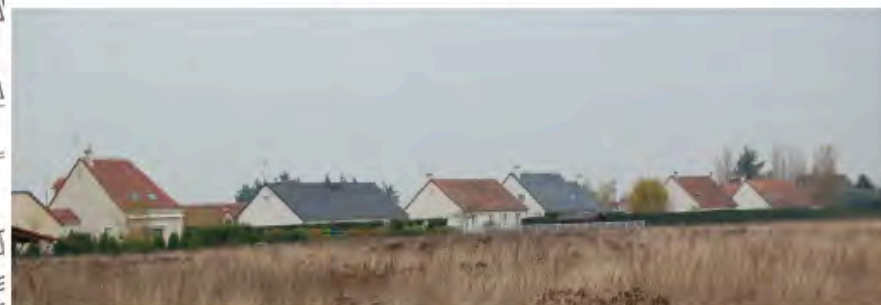
Infrastructure



CAS DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE



Noyau ancien



Extensions récentes



Démographie et parc de logements :

Augmentation de population depuis 20 ans

Augmentation du rythme de construction / offre en « dents creuses »

Transformation des résidences secondaires en résidences principales

	1990	1999	2010
POPULATION			
Taux d'évolution démographique annuel		0,67%	1,55%
Population totale	895	944	1118
Taille des ménages	2,68	2,52	2,48
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS			
Résidences principales	334	375	450
Résidences secondaires	112	88	76
Logements vacants	16	14	21
Nombre total de logements	462	477	547
CONSTRUCTION			
Total de logements commencés (A)	33	74	
Moyenne annuelle de logements commencés	3,7	6,7	
Surface moyenne nécessaire par logement nouveau (m2)			
Surface à réserver (ha)			
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION			
Logements permettant le renouvellement du parc (B) (=affectés au remplacement des logements sortis du parc)	18		4
Logements compensant la variation des résidences secondaires et logements vacants (C)	-26		-5
Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages (D)	22		5
Logements nouveaux permettant de maintenir la population (E=B+C+D)	14		4
Logements permettant l'accueil de population (A-E)	19		70

CAS DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE

Objet de l'urbanisation
de « la Couture »

Construire environ 80
logements dont une
dizaine de locatifs
sociaux

Maintenir la dynamique démographique communale
pour :

- assurer le plein emploi des équipements et services
- conforter les commerces

Diversifier la construction en logements qui se fait
jusqu'alors exclusivement sous forme pavillonnaire
en accession à la propriété

CAS DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE

Concernant l'école

Etat des lieux**- L'école** compte 4 classes

- Petite section + Moyenne section
- Grande section + CP
- CE1 + CE2
- CM1+CM2

soit une capacité maximale de 110 à 120 élèves. L'ouverture d'une classe supplémentaire nécessite l'extension des locaux.

La construction d'une salle de classe supplémentaire sera peut-être nécessaire

- La cantine

Un service pouvant accueillir jusqu'à 70 enfants (69 enfants inscrits en 2010 soit 3/4 des enfants scolarisés).

L'augmentation des effectifs rendra peut-être nécessaire la mise en place d'un second-service.

- La garderie périscolaire

L'augmentation des effectifs, le cas échéant, ne posera pas de problème en termes de locaux (1 salle existante) mais rendra nécessaire le recrutement de personnel supplémentaire.

L'embauche de personnel supplémentaire sera peut-être nécessaire, selon les effectifs inscrits

CAS DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE

Situation du foncier :

XX propriétaires

-A l'ouest des parcelles agricoles

-Au centre et à l'est, des jardins et vergers



CAS DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE

Occupation du site :



CAS DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE

Accès et desserte
routière :

- Accès au centre-bourg par la route de Maslives et la route de Chambord :
- Desserte possible par le chemin des Cornards, la rue du Tramway, le chemin des Gâtes



CAS DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE

Liaisons douces :

- Le secteur est traversé par un chemin de grande randonnée, un itinéraire cyclable
- Il est traversé par les écoliers tous les jours et connecté à un réseau de sentes



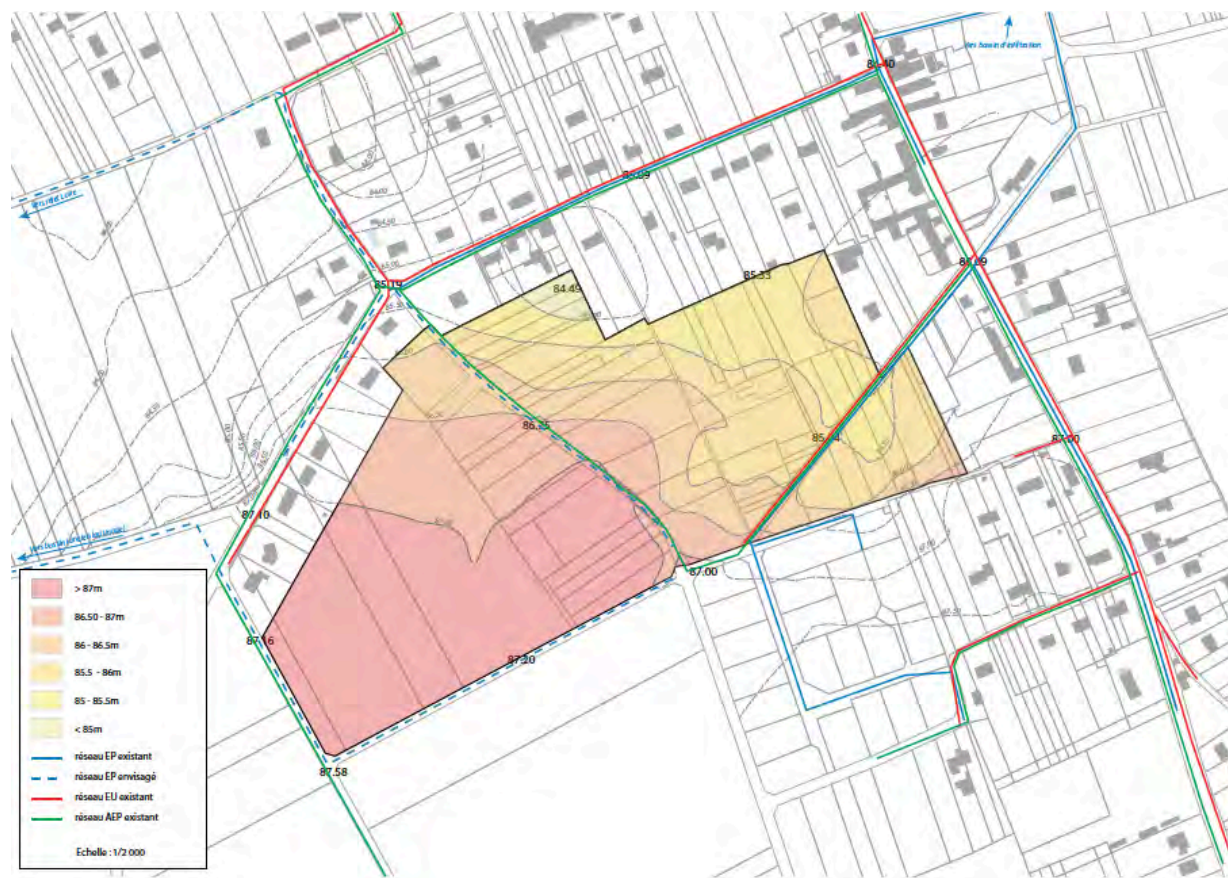
CAS DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE

Topographie et
assainissement des eaux
pluviales :



CAS DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE

Réseaux eau potable, eau
usée



CAS DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE

Principes d'aménagement



CAS DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE

Le prix d'achat des terrains en l'état :

Le prix est fixé par les Domaines et comprend des indemnités. Il sera différent selon l'occupation du terrain.

- la valeur estimée est 6 à 10 € le m² de terrain

Le coût d'équipement des terrains. Ce coût comprend :

- l'équipement en réseaux (voirie, électricité, eau potable, eau usée, téléphone),
- l'aménagement des espaces publics (places, sentes, ...)
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre

- le coût est estimé à 2 500 000 € HT

CAS DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE

Les prix de cession selon le marché foncier et immobilier local :

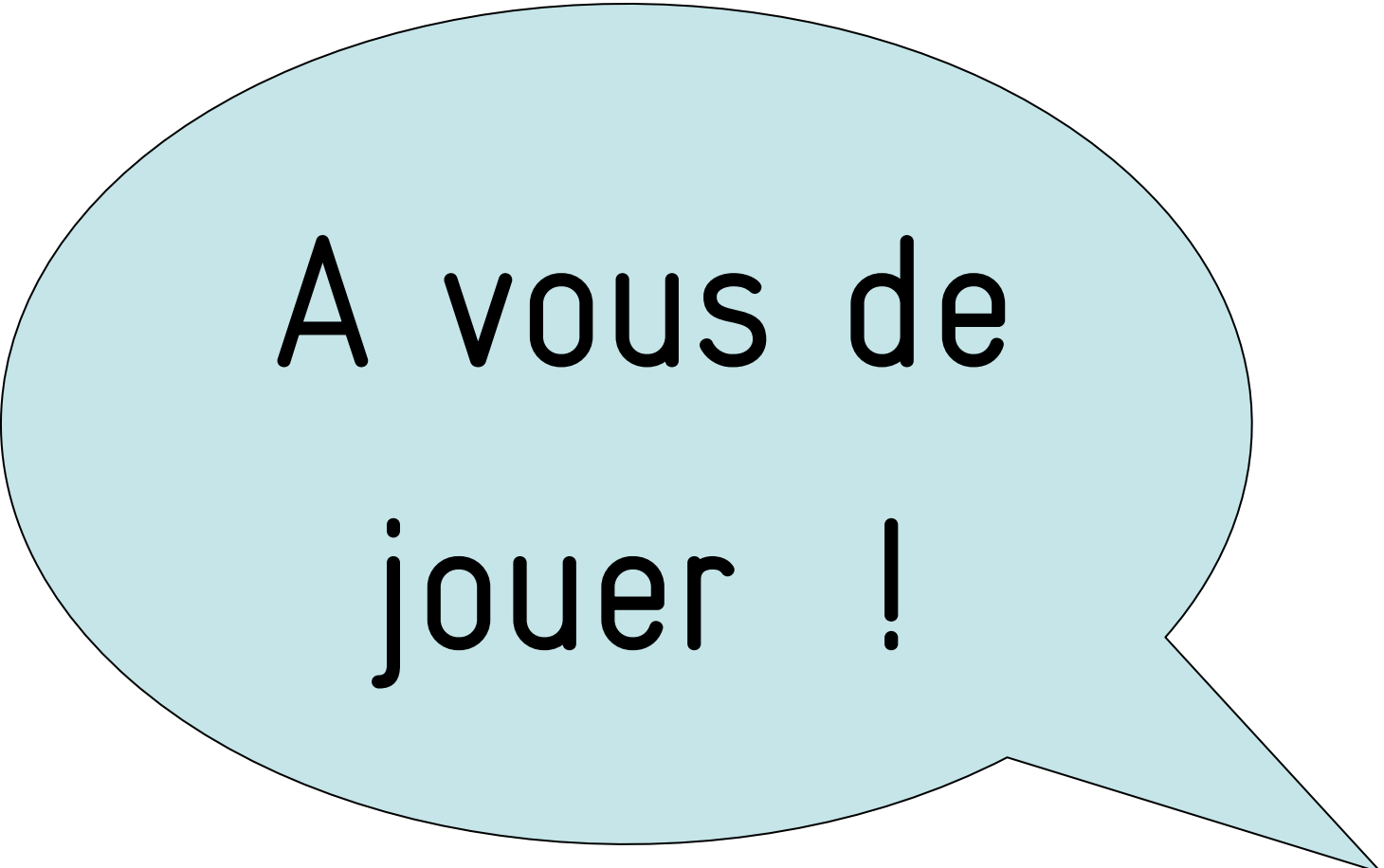
Il s'agit des prix qu'un aménageur pourra pratiquer pour vendre

- du lot à bâtir (on raisonne en m² de terrain),
- du lot promotion (un promoteur achète un droit à construire, on raisonne en m² de SHON),
- du locatif social (un organisme HLM achète un droit à construire, on raisonne à l'unité de logement)

- lot à bâtir : le prix de cession d'un terrain viabilisé est de 40 à 60 € HT le m²

- lot promoteur : Le prix de cession d'un m² de SHON pour construire des logements groupés est de 200 à 300 € HT le m² (la SHON pour un logement est d'environ 110 m²)

- lot logement social : Le prix de cession pour un logement locatif social est au maximum de 10 000 € HT par logement



A vous de
jouer !

CAS DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE

Vous êtes au conseil municipal, vous vous interrogez sur le programme de l'opération :

Quelle forme urbaine ?
quelle typologie de logements ?
quelles exigences environnementales, urbaines et architecturales ?

Quelle population accueillir ?
à quel rythme ?

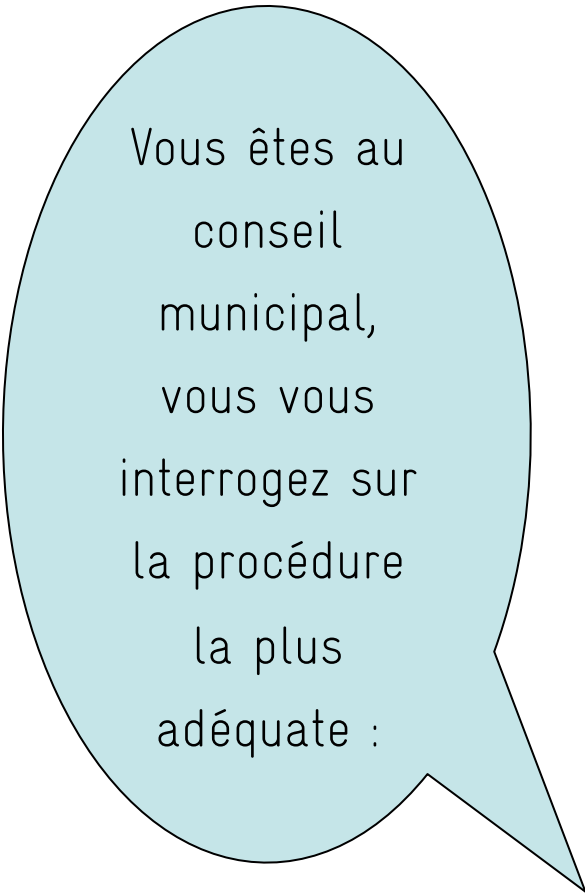
Faut-il vraiment urbaniser ?

A quelles conditions cette opération pourra-t-elle s'équilibrer ?

80 logements est-ce opportun ?

...

CAS DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE



Vous êtes au conseil municipal, vous vous interrogez sur la procédure la plus adéquate :

- Réaliser un lotissement communal ?
 - › la commune achète le foncier, équipe la zone et revend les lots à bâtir
- Laisser un aménageur monter une opération ?
 - › l'aménageur achète le foncier, équipe la zone et revend les lots à bâtir
- Créer une Zone d'Aménagement Concerté ?
 - › la commune sélectionne un aménageur sur appel d'offres

CAS DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE

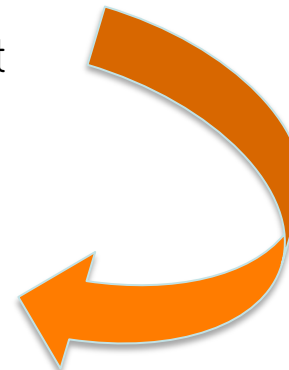
Vous êtes au conseil municipal, vous vous interrogez sur les outils à mettre en place :

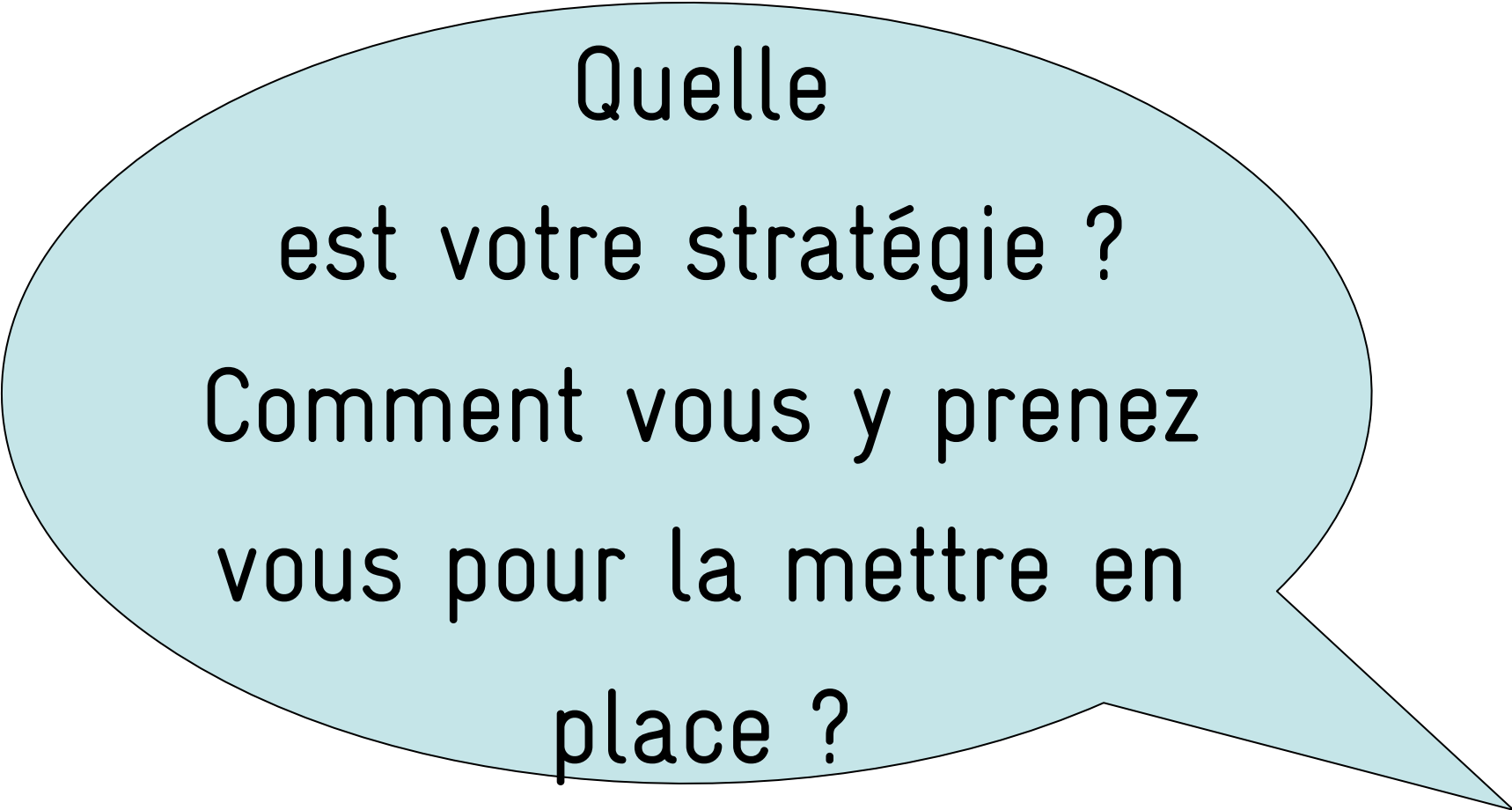
Si la commune lance ce projet d'urbanisation : quels outils mettre en place en matière de financement des équipements, de maîtrise du foncier et de réglementation de la forme urbaine ?

Fiscalité
et financement

Action foncière

Règlementation





Quelle
est votre stratégie ?
Comment vous y prenez
vous pour la mettre en
place ?

Bilan prévisionnel

Scénario 1 : 62 lots libres - 20 maisons individuelles groupées - 12 logements locatifs sociaux
cession des lots libres à 45€/m²

Scénario 2 : 71 lots libres - 12 logements locatifs sociaux
cession des lots libres à 50€/m²

DEPENSES	Total HT en €	RECETTES	Scénario 1 Total HT en €	Scénario 2 Total HT en €
Etudes Etude de sol Etudes pré-opérationnelles Dossier loi sur l'eau (option)	 1 500 30 000 3 500	Cessions de terrains Cession lot libre Cession maison individuelle groupée** : 20 unités à 250€/m2 SHON Cession logements locatifs sociaux : 10 000 € / logement	 2 515 050 (45€ le m2) 550 000 120 000	 3 189 500 (50€ le m2) 120 000
Foncier Acquisitions Impôts fonciers Notaire et frais d'acquisition (1,5% du montant des frais d'acquisition)	 			
Travaux d'aménagement* Honoraires MO, SPS, bureau contrôle, dommage ouvrage, géomètre (18% du montant des travaux)	2 006 983 361 257			
Participations /				
Commercialisation Honoraires de ventes 4% du prix de vente lot libre 4% du prix de vente lot promoteur Publicité (2% du prix de vente)	 100 602 22 000 2 452			
Frais annexes Frais, remboursements, honoraires divers (2% du montant total des dépenses)				
Frais financiers Frais financiers et de gestion (2% du montant total des dépenses)				
Gestion administrative et financière (3% du montant total des dépenses)				
SOUS-TOTAL				
TOTAL		TOTAL	3 185 050	3 309 500

* Le montant des travaux d'aménagement ne prend pas en compte la réalisation du bassin de rétention au niveau du GR

** SHON moyenne d'une maison individuelle groupée : 110 m2

Ne sont pas prises en compte dans le bilan les indemnités d'éviction (dans le cas d'une expropriation)

Bilan prévisionnel

Scénario 1 : 62 lots libres - 20 maisons individuelles groupées - 12 logements locatifs sociaux
cession des lots libres à 45€/m²

Scénario 2 : 71 lots libres - 12 logements locatifs sociaux
cession des lots libres à 50€/m²

DEPENSES	Total HT en €
Etudes	
Etude de sol	1 500
Etudes pré-opérationnelles	30 000
Dossier loi sur l'eau (option)	3 500
Foncier	
Acquisitions (7€/m ²)	490 000
Impôts fonciers	3 500
Notaire et frais d'acquisition (1,5% du montant des frais d'acquisition)	7 350
Travaux d'aménagement*	2 006 983
Honoraires MO, SPS, bureau contrôle, dommage ouvrage, géomètre (18% du montant des travaux)	361 257
Participations	
Aménagement de carrefours	8 000
Commercialisation	
Honoraires de ventes	
4% du prix de vente lot libre	100 602
4% du prix de vente lot promoteur	22 000
Publicité (2% du prix de vente)	2 452
Frais annexes	
Frais, remboursements, honoraires divers (2% du montant total des dépenses)	60 743
Frais financiers	
Frais financiers et de gestion (2% du montant total des dépenses)	60 743
Gestion administrative et financière (3% du montant total des dépenses)	91 114
SOUS-TOTAL	3 037 144
TOTAL	3 249 744

RECETTES	Scénario 1 Total HT en €	Scénario 2 Total HT en €
Cessions de terrains		
Cession lot libre	2 515 050 (45€ le m ²)	3 189 500 (50€ le m ²)
Cession maison individuelle groupée** : 20 unités à 250€/m ² SHON	550 000	
Cession logements locatifs sociaux : 10 000 € / logement	120 000	120 000
TOTAL	3 185 050	3 309 500

* Le montant des travaux d'aménagement ne prend pas en compte la réalisation du bassin de rétention au niveau du GR

** SHON moyenne d'une maison individuelle groupée : 110 m²

Ne sont pas prises en compte dans le bilan les indemnités d'éviction (dans le cas d'une expropriation)

